Die neuen Schlossherren

In Frankreich werden immer mehr Schlösser verkauft. Auch Schweizer greifen zu – und zahlen dabei mehr als andere.

Stefan Brändle, Tannois

Es muss ja nicht gleich Versailles sein. Frankreich zählt 45 000 Schlösser, und mehr als tausend stehen derzeit zum Verkauf. Die Immobilienplattform «Belles Demeures» listet allein über 900 auf. Einige verdienen das Prädikat «Château» nicht unbedingt, sind es doch eher Gutshäuser, Jagdpavillons oder stattliche Bauerngüter. Dennoch sind richtige Schlösser und Burgen in Frankreich Legion – und zwar nicht nur im Loiretal oder in Versailles.

Käuferbesuch im Château de Tannois in Lothringen. Unweit von der Provinzstadt Barle-Duc gelegen, stammt es aus dem 16. Jahrhundert. Erbaut hatte es der damalige Herzog der Region, eben der «Duc». Die Türen und das Parkett – alles aus massivem Holz – knarren comme il faut, die Fenster der Erker waren mal Schiessscharten, und die Kamine und die Spiegel sind oft höher als ein Mensch.

Das Château de Tannois in Lothringen steht zum Verkauf – wie viele Schlösser in Frankreich. Bild: Stefan Brändle

Leute wollen authentisch leben, sagt die Maklerin

«Nur das Schlossgespenst fehlt», sagt Immobilienagentin Florence Fornara und lacht. Um dann ernsthaft zu präzisieren: «Wobei der Verkaufspreis bei einem solchen Gerücht dann garantiert höher läge.» Jetzt liegt er bei 840 000 Euro. Das ist nicht übertrieben für ein dreistöckiges Wohngebäude mit einer Reihe von Nutzgebäuden. Dependance, Taubenschlag, Pferdeställe umgeben das Schloss auf der Südseite; die nördliche Seite stösst an den Rhein-Marne-Kanal und wird durch einen drei Hektar grossen Park mit Teich und seltenen Purpurbuchen geschützt. Die früheren Besitzer hatten die Gebäulichkeiten, die im Zweiten Weltkrieg von der US-Armee belegt waren, 2007 renoviert. Madame Fornara von der Agentur Patrice-Besse verhehlt aber nicht, dass heute je nach Anspruch Sanierungsbedarf bestehe. Immerhin könnten die zukünftigen Käufer fürs Erste unbesehen einziehen, wenn sie wollen.

Viele wollen: Das Interesse am Schlosskauf nimmt in Frankreich ständig zu. «Die Leute wollen wieder authentisch leben, auch wenn nicht unbedingt im Luxus», meint Madame Fornara. «Dieser Trend hat vor zwei Jahren begonnen. Und selbst abgelegene Schlösser in Regionen wie etwa der Haute-Marne stossen derzeit auf ein gewaltiges Interesse. Je natürlicher, waldiger und isolierter, desto besser.»

Viele Kunden kommen hier in Ostfrankreich aus den Nachbarländern – Deutsche, Belgier, Schweizer. Letztere mag die gut gelaunte Lothringerin am meisten: Anders als etwa die Holländer feilschten die Helvetier oft gar nicht. Ein Onkologe habe gleich das Scheckheft gezückt und fast entschuldigend erklärt, er wisse nicht zu verhandeln. Ein Kosmetikunternehmer aus Genf habe ein Schloss gleich beim ersten Besuch gekauft – und die Reinigungsfrau, die dort vorher vier Stunden in der Woche gearbeitet hatte, gleich mit einem Vollzeitvertrag übernommen. Den Verkauf an einen Belgier lehnte die Agentur Besse hingegen ab, weil er ein Château kaufen wollte, ohne es besucht zu haben. «Ein Schloss ist kein normales Gebäude. Damit muss man eine Verbundenheit spüren und eine Leidenschaft entwickeln», begründet Fornara. «Andernfalls wollen die Besitzer oft gar nicht verkaufen.»

Oft braucht es zunächst hohe Investitionen

Auch muss man den Unterhalt des alten Gemäuers und des Umschwungs meistern wollen. Die Vereinigung «Vieilles Maisons Françaises», die sich um die Bewahrung des französischen Kulturerbes kümmert, warnt vor jedem überhastetem Kauf; wenn gewünscht, vermittelt sie Experten in Sachen Bausubstanz.

Die Suche nach versteckten Mängeln genügt aber nicht immer. Im Schloss Carneville in der Normandie muss der junge Besitzer für teures Geld die ganze Wandtäfelung entfernen, um einen von aussen unsichtbaren Pilzbefall zu bekämpfen. Ein amerikanisches Paar verkaufte im Juli das Château Falloux im Loiretal, weil in der Nähe ein kleiner Windpark entsteht. Das Projekt mit vier Drehflügeln erboste die Besitzer so sehr, dass sie ihr imposantes, fünf Jahre lang millionenschwer renoviertes Bauwerk sogar mit Verlust abstiessen. Doch das sind Einzelfälle. Ein Schlosskauf muss das Budget nicht sprengen. Die Stadt Paris – die in ganz Frankreich 500 Immobilien besitzt – verkauft in den Pyrenäen gerade ein Schloss, das als rudimentäres Ferienlager gedient hatte; idealerweise könnte es in einen Landgasthof umfunktioniert werden. Bis am 16. September wird das Gut über die spezialisierte Website Agorastore versteigert. Der Startpreis des Gebäudes mit 22 600 Quadratmetern Land liegt bei 90 000 Euro. Zugelassen sind aber nur Käufer, die das Château Nescus mit eigenen Augen besichtigt haben: Die Behörden wollen keine bösen Überraschungen.

Ein näher gelegenes Schnäppchen ist das Schloss Léguillon in der Nähe von Belfort, kaum eine Autostunde von Basel entfernt. Die Gemeinde bringt den schmucken Bau am 14. September für 280 000 Euro in den Verkauf. Die Renovierung wird auf 320 000 Euro geschätzt. Die Gesamtkosten von 600 000 Euro können sich nicht nur Herzöge oder Gräfinnen leisten. In der Auvergne erstand ein junger Liebhaber alter Mauern die mittelalterliche Festung Saint-Vidal 2016 für wenig Geld; seither renoviert er sie teilweise selbst. Mit Freiwilligen aus dem nahen Dorf führt er im Sommer Freiluftspiele auf, um die Arbeiten zu finanzieren. Dass Schlossherren auch teilen können, zeigte sich im Loiretal: Mehrere junge Franzosen erstanden dort per Internetsammlung das romantische, durch ein Feuer zerstörte Wasserschloss La Mothe-Chandeniers. Heute hat es über einen Verein 25 000 Besitzer aus der ganzen Welt.